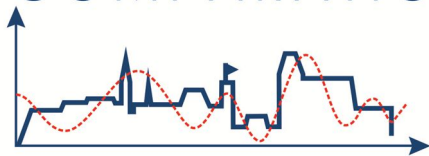




COMPARATIO



BIURO WYCEN NIERUCHOMOŚCI



Sygn. akt VI GUp 250/18/AS

# OPERAT SZACUNKOWY

DOTYCZĄCY OKREŚLENIA

WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI GRUNTOWEJ

OBJĘTEJ KSIĘGĄ WIECZYSTĄ NR GD1G/00203747/4,

POŁOŻONEJ W STRASZYNIE, OBRĘB EWID. NR 16,

GMINA PRUSZCZ GDAŃSKI, POWIAT GDAŃSKI,

SKŁADAJĄCEJ SIĘ Z DZIAŁKI EWID. NR 137/68



Data sporządzenia operatu: 28.06.2019 r.

Autor operatu: mgr inż. Łukasz Warcholak

Rzeczoznawca majątkowy nr upr. 6462



---

---

## SPIS TREŚCI

1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY.....	3
1.1. Przedmiot wyceny .....	3
1.2. Zakres wyceny .....	3
2. CEL WYCENY .....	3
3. PODSTAWY OPRACOWANIA.....	3
3.1. Podstawa formalna.....	3
3.2. Podstawy prawne.....	3
3.3. Źródła danych merytorycznych .....	4
4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY .....	4
5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY .....	4
5.1. Stan prawny .....	4
5.2. Lokalizacja i otoczenie.....	7
5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego.....	10
6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM.....	12
7. WYBÓR PODEJŚCIA, METODY I TECHNIKI WYCENY.....	13
8. OSZACOWANIE WARTOŚCI RYNKOWEJ NIERUCHOMOŚCI.....	14
8.1. Analiza lokalnego rynku nieruchomości gruntowych niezabudowanych oraz wybór nieruchomości podobnych do przedmiotu wyceny.....	14
8.2. Ustalenie cech rynkowych.....	16
8.3. Obliczenie wartości rynkowej nieruchomości.....	18
9. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM .....	20
10. KLAUZULE I USTALENIA DODATKOWE .....	22
11. ZAŁĄCZNIKI.....	22

---

---

## 1. PRZEDMIOT I ZAKRES WYCENY

### 1.1. Przedmiot wyceny

Przedmiotem wyceny jest nieruchomość gruntowa położona w Straszynie, obręb ewidencyjny nr 16, gmina Pruszcz Gdański, powiat gdański, składająca się z działki ewidencyjnej nr 137/68 o pow. 0,1042 ha.

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr GD1G/00203747/4. Nieruchomość stanowi przedmiot prawa własności.

### 1.2. Zakres wyceny

Zakres wyceny obejmuje oszacowanie wartości rynkowej prawa własności do nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr GD1G/00203747/4, położonej w Straszynie, gmina Pruszcz Gdański, składającej się z działki ewidencyjnej nr 137/68 o pow. 0,1042 ha, według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 22.03.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc czerwiec 2019 r.

## 2. CEL WYCENY

Celem wyceny jest oszacowanie wartości nieruchomości dla potrzeb postępowania upadłościowego o sygn. VI GUp 250/18/AS.

## 3. PODSTAWY OPRACOWANIA

### 3.1. Podstawa formalna

Podstawę formalną stanowi zlecenie przez Syndyka masy upadłości Korporacji Budowlanej KONVESTA Sp. z o.o. w upadłości z/s w Gdańsku – Kamila Dobiesa wykonania czynności niezbędnych dla sporządzenia oszacowania wartości nieruchomości stanowiącej własność upadłej spółki.

### 3.2. Podstawy prawne

- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity - Dz. U. 2018 poz. 2204, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 28 lutego 2003 r. Prawo upadłościowe (tekst jednolity - Dz. U. 2019 poz. 498, z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (tekst jednolity - Dz. U. 2019 poz. 1145).

- 
- 
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. Nr 207, poz. 2109, z późn. zm.).
  - Międzynarodowe i Europejskie Standardy Wyceny.

### 3.3. Źródła danych merytorycznych

- Informacje z ewidencji gruntów i budynków.
- Odpis z rejestru gruntów i budynków.
- Wrys z mapy ewidencyjnej.
- Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna.
- Oględziny przeprowadzone na terenie nieruchomości w dniu 22.03.2019 r.
- Badanie księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w dniu 21.06.2019 r.
- Akty notarialne zbadane w Starostwie Powiatowym w Pruszczu Gdańskim.
- Informacje uzyskane drogą samodzielnego gromadzenia danych.

## 4. DATY ISTOTNE DLA WYCENY

- Data sporządzenia operatu: 28.06.2019 r.
- Data, na którą określono wartość przedmiotu wyceny: 28.06.2019 r.
- Data, na którą uwzględniono stan przedmiotu wyceny: 22.03.2019 r.
- Daty dokonania oględzin nieruchomości: 22.03.2019 r.

## 5. OPIS STANU PRZEDMIOTU WYCENY

### 5.1. Stan prawny

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi dla nieruchomości księgę wieczystą nr GD1G/00203747/4.

Z badania księgi wieczystej nr GD1G/00203747/4 w dniu 21.06.2019 r. wynika aktualny stan prawny nieruchomości, który przedstawiono poniżej:

Dział I-O - Oznaczenie nieruchomości:

Numer bieżący nieruchomości: 1

Działki ewidencyjne:

Numer działki: **137/68**

Identyfikator działki: 220404\_2.0016.AR\_3.137/68

Położenie (*numer porządkowy / województwo, powiat, gmina, miejscowość*): 1 / pomorskie, gdański, Pruszcz Gdański, Straszyn

---

Sposób korzystania: R - grunty orne

Przyłączenie (*numer księgi wieczystej, z której odłączono działkę, obszar*):  
GD1G/00169850/8, 0,1042 ha

Obszar całej nieruchomości: **0,1042 ha**

Dział I-Sp – Spis praw związanych z własnością

**Brak wpisów**

Dział II - Własność

Właściciele:

Lista wskazań udziałów w prawie (numer udziału w prawie/ wielkość udziału/rodzaj wspólności): **1 / 1/1 / ---**

Inna osoba prawna lub jednostka organizacyjna niebędąca osobą prawną (*Nazwa, siedziba, REGON*): **Korporacja Budowlana "KONVESTA" Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Warszawa, 22027750100000**

Dział III – Prawa, roszczenia i ograniczenia

Numer wpisu: **1**

Rodzaj wpisu: **ostrzeżenie**

Treść wpisu: egzekucja z nieruchomości wszczęta przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Gdańsk-Południe w Gdańsku, Henryka Kępę w sprawie Km 1603/09

(...)

Dział IV - Hipoteka

1) Numer hipoteki (roszczenia): **1**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna łączna zwykła**

Suma (słownie), waluta: **1 402 337,50** (jeden milion czterysta dwa tysiące trzysta trzydzieści siedem 50/100) **zł**

(...)

2) Numer hipoteki (roszczenia): **2**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna łączna zwykła**

Suma (słownie), waluta: **1 402 337,50** (jeden milion czterysta dwa tysiące trzysta trzydzieści siedem 50/100) **zł**

(...)

3) Numer hipoteki (roszczenia): **3**

Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna łączna kaucyjna**

Suma (słownie), waluta: **600 000,00** (sześćset tysięcy) **zł**

(...)

- 
- 
- 4) Numer hipoteki (roszczenia): **4**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka umowna łączna kaucyjna**  
Suma (słownie), waluta: **600 000,00** (sześćset tysięcy) **zł**  
(...)
  - 5) Numer hipoteki (roszczenia): **5**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa zwykła**  
Suma (słownie), waluta: **251 666,30** (dwieście pięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset sześćdziesiąt sześć 30/100) **zł**  
(...)
  - 6) Numer hipoteki (roszczenia): **6**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa kaucyjna**  
Suma (słownie), waluta: **71 709,14** (siedemdziesiąt jeden tysięcy siedemset dziewięć 14/100) **zł**  
(...)
  - 7) Numer hipoteki (roszczenia): **7**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa kaucyjna**  
Suma (słownie), waluta: **21 647,05** (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset czterdzieści siedem 05/100) **zł**  
(...)
  - 8) Numer hipoteki (roszczenia): **8**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa kaucyjna**  
Suma (słownie), waluta: **6 002,21** (sześć tysięcy dwa 21/100) **zł**  
(...)
  - 9) Numer hipoteki (roszczenia): **9**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa kaucyjna**  
Suma (słownie), waluta: **290,40** (dwieście dziewięćdziesiąt 40/100) **zł**  
(...)
  - 10) Numer hipoteki (roszczenia): **10**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa łączna**  
Suma (słownie), waluta: **44 449,63** (czterdzieści cztery tysiące czterysta czterdzieści dziewięć 63/100) **zł**  
(...)
  - 11) Numer hipoteki (roszczenia): **11**  
Rodzaj hipoteki (roszczenia): **hipoteka przymusowa łączna**

Suma (słownie), waluta: **26 339,57** (dwadzieścia sześć tysięcy trzysta trzydzieści dziewięć 57/100) **zł**

(...)

## 5.2. Lokalizacja i otoczenie

Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w Straszynie, obręb ewidencyjny nr 16, gmina Pruszcz Gdański, powiat gdański.



Powiat gdański położony jest w północno-wschodniej części województwa pomorskiego. Jego siedzibą jest miasto Pruszcz Gdański, mimo że nazwa pochodzi od miasta Gdańsk. W skład powiatu, poza miastem Pruszcz Gdański, wchodzi siedem gmin wiejskich: Cedry Wielkie, Kolbudy, Pruszcz Gdański, Przywidz, Pszczółki, Suchy Dąb, Trąbki Wielkie. Powierzchnia

powiatu wynosi 794 km<sup>2</sup>, powiat zamieszkuje około 114 000 osób. Wskaźnik gęstości zaludnienia wynosi 144 osoby na km<sup>2</sup>. Liczba mieszkańców powiatu rośnie w tempie około 2% rocznie, głównie za sprawę migracji ludności z obszaru Trójmiasta.



Gmina wiejska Pruszcz Gdański obejmuje północną część powiatu gdańskiego wokół miasta Pruszcz Gdański. Gmina od północy graniczy bezpośrednio z Gdańskiem. Miasto Pruszcz Gdański zajmuje powierzchnię 16,47 km<sup>2</sup> i liczy 30500 mieszkańców.

Gmina zajmuje powierzchnię około 144 km<sup>2</sup>, liczba mieszkańców wynosi 29200 osób, a gęstość zaludnienia jest relatywnie wysoka i wynosi 203 osoby na km<sup>2</sup>. Liczba mieszkańców gminy w ciągu ostatnich lat wzrasta o około 1000 rocznie (4 %). Wśród gmin powiatu gdańskiego gmina wiejska Pruszcz Gdański zajmuje trzecie miejsce pod względem liczby ludności na km<sup>2</sup> oraz pierwsze miejsce pod względem salda migracji. W skład gminy wchodzi 31 sołectw obejmujących 33 miejscowości. Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego 99,5% mieszkańców gminy korzysta z gminnej sieci wodociągowej, 89,5% z sieci kanalizacyjnej, a 46,9% z sieci gazowej. Zasoby mieszkaniowe gminy są szacowane na 10432 mieszkań / domów, w roku 2017 do użytku oddano 543 nowe obiekty (w tym 240 indywidualnych oraz 303 przeznaczone na sprzedaż lub wynajem). Na obszarze gminy

---

---

zarejestrowanych jest 4314 podmiotów gospodarczych (pod względem liczby firm na 10 tys. ludności gmina zajmuje pierwsze miejsce wśród gmin powiatu gdańskiego). Wskaźnik bezrobocia w gminie wynosi 2,4% i jest niższy od wskaźnika odnotowanego dla całego powiatu wynoszącego 2,6%.

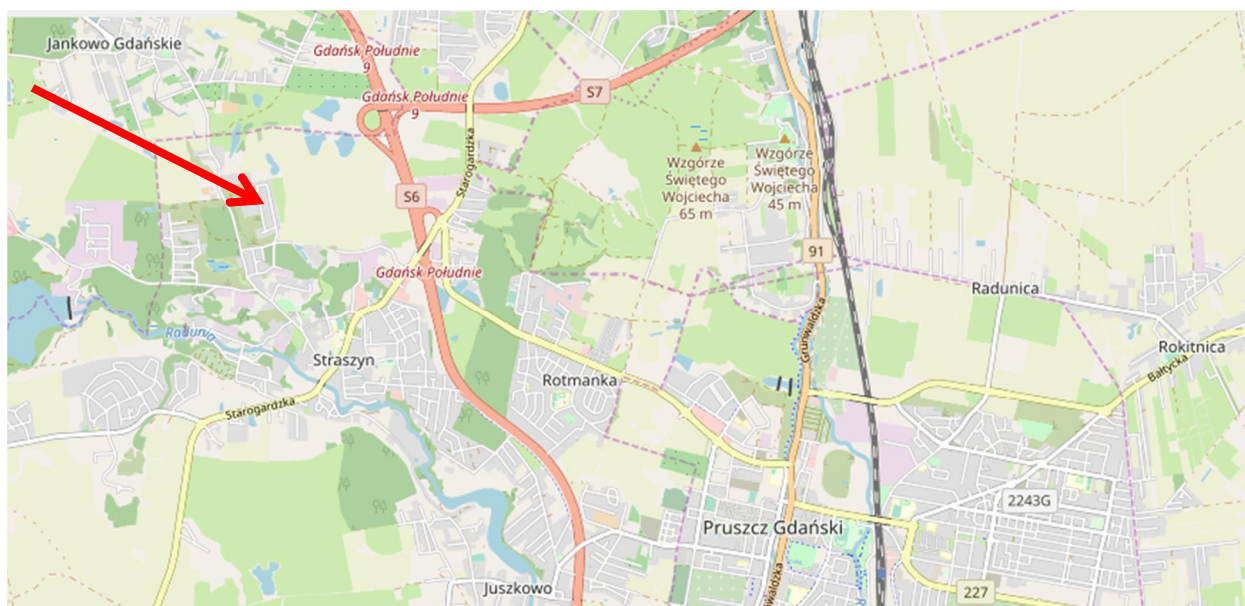
W strukturze użytkowania gruntów gminy Pruszcz Gdański przeważają użytki rolne, które łącznie zajmują 71,4% powierzchni gminy. Wskaźnik lesistości na obszarze gminy wynosi 4,0%. Obszar gminy Pruszcz Gdański pod względem ukształtowania terenu można podzielić na część nizinną (północno-wschodnia część gminy należąca do Żuław) i część wyżynną (pozostały obszar gminy położony na Pojezierzu Kaszubskim). Części te są zróżnicowane pod względem pełnionych funkcji – w części nizinnej przeważa rolnictwo, natomiast w części wyżynnej handel, usługi oraz przemysł. Bliskie sąsiedztwo aglomeracji trójmiejskiej sprawia, że część miejscowości w gminie rozwija się jako „satelity” Trójmiasta, a na ich obszarze powstają rozległe osiedla mieszkaniowe.

Przez obszar gminy przebiegają: autostrada A1, droga ekspresowa S6, drogi krajowe nr 91 i nr 7, drogi wojewódzkie nr 222, nr 226 i nr 501 oraz główna linia kolejowa nr 9 Gdańsk-Warszawa.

Miejscowość Straszyn zlokalizowana jest w północno-zachodniej części gminy Pruszcz Gdański, od północnego-wschodu graniczy z miastem Gdańsk. Straszyn to najliczniejsza miejscowość gminy licząca ponad 5000 mieszkańców. Straszyn położony jest nad rzeką Radunią, poniżej Jeziora Straszynskiego, przy skrzyżowaniu drogi wojewódzkiej nr 222 z drogą ekspresową nr S6. Dominującą funkcją na obszarze Straszyna jest funkcja mieszkaniowa, w miejscowości powstało kilka osiedli mieszkaniowych.

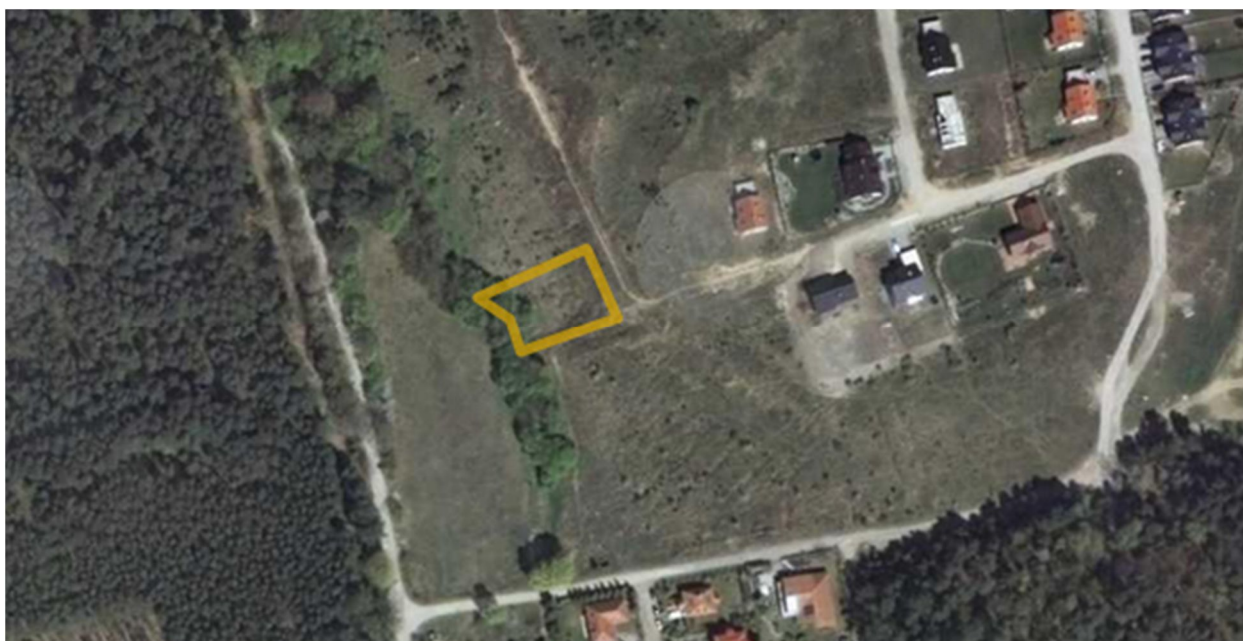
Przedmiotowa nieruchomość zlokalizowana jest w północnej części Straszyna, w odległości około 7,5 km od centrum Pruszcza Gdańskiego oraz w odległości około 13,5 km od centrum Gdańska.





źródło: <https://www.openstreetmap.org/>

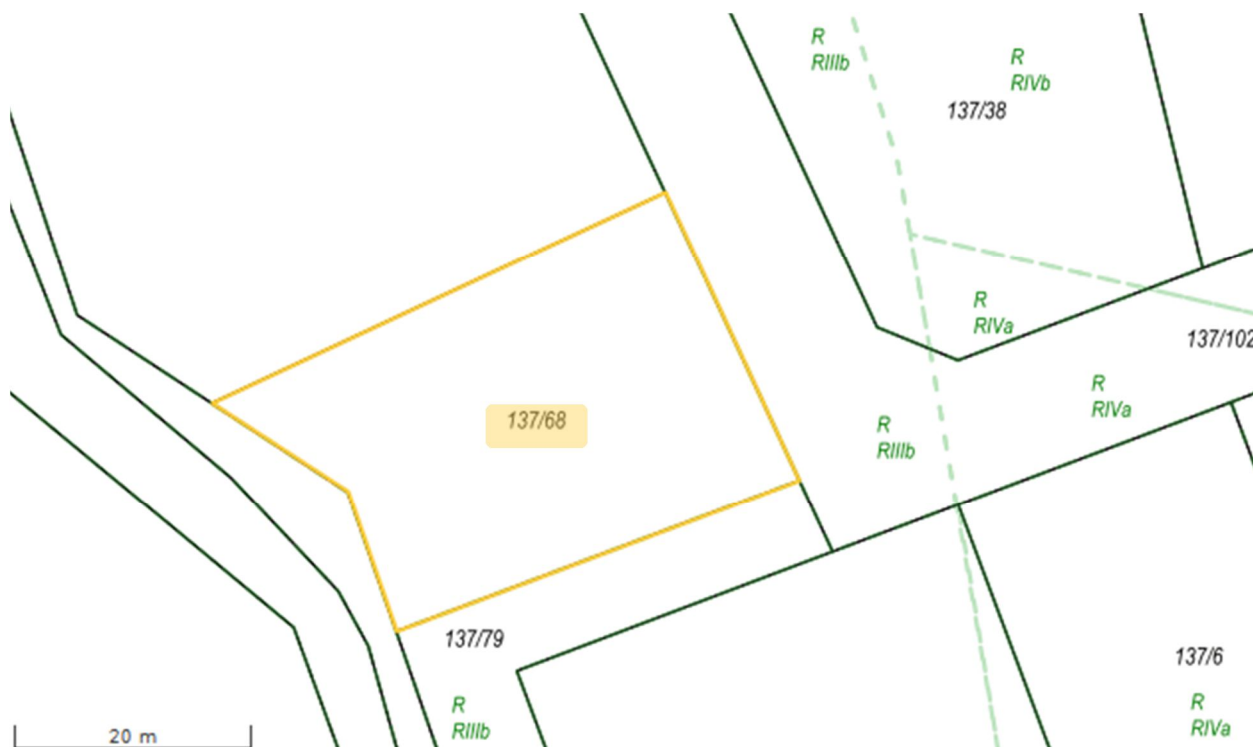
Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowi je rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obszary niezabudowane. Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest ograniczony, znajdują się one w dalszej odległości. Dojazd do nieruchomości utrudniony - drogami gruntowymi częściowo utwardzonymi płytami betonowymi.



Lokalizacja nieruchomości na tle najbliższego otoczenia /// źródło: <https://gdanski.e-mapa.net/>

### 5.3. Opis stanu technicznego i użytkowego

Nieruchomość objęta księgą wieczystą nr GD1G/00203747/4 składa się z niezabudowanej działki ewidencyjnej nr 137/68 o pow. 1042 m<sup>2</sup>. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów w skład działki wchodzi użytki w postaci gruntów ornych klasy RIIIb. Działka posiada kształt pięcioboku, jej średnia szerokość wynosi około 26,5 m, a średnia długość około 39 m. Obszar działki cechuje się znacznym spadkiem terenu w kierunku południowo-zachodnim. **Działka nr 137/68 nie posiada zapewnionego prawnie dostępu do drogi publicznej. Po stronie wschodniej działki przebiega droga o nawierzchni gruntowej nieurządzonej (ul. Matejki). Droga oznaczona jest numerem ewidencyjnym 137/102, objęta jest księgą wieczystą nr GD1G/00225769/4. Współwłaścicielem działki nr 137/102 w największym udziale (54/89 części) jest Spółdzielnia Budownictwa Jednorodzinne "DOMBUD" z siedzibą w Gdańsku, łącznie współwłaściciele jest około 100.** Działka posiada przyłączenie do sieci energetycznej – w północno-wschodnim narożniku działki posadowiona jest skrzynka elektryczna. W niedalekiej odległości przebiegają sieci wodociągowa i gazowa. Nieruchomości bezpośrednio sąsiadujące z działką nr 137/68 są niezabudowane, po stronie zachodniej działki przepływa ciek wodny. Na dzień oględzin działka nr 137/68 była nieogrodzona, niezagospodarowana, jej obszar porośnięty był w większości roślinnością trawiastą.



źródło: <https://gdanski.webewid.pl/e-uslugi/portal-mapowy>

Poniżej przedstawiono dokumentację fotograficzną przedmiotowej nieruchomości wykonaną w dniu oględzin, tj. 22.03.2019 r.:



*widok na działkę z jej płd.-wsch. narożnika*



*widok na działkę z jej płd.-zach. narożnika*



*ciek wodny po stronie zachodniej działki*



*zachodnia część działki*



*widok na działkę z jej półn.-wsch. narożnika*



*wschodnia część działki*



*nieurządzona droga gruntowa po stronie wschodniej*



*skrzynka elektryczna w płn.-wsch. narożniku działki*

## 6. PRZEZNACZENIE W PLANIE MIEJSCOWYM

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Pruszcz Gdański - część wyżynna. Plan został zatwierdzony Uchwałą Nr XXXII/178/2005 Rady Gminy Pruszcz Gdański z dnia 10 sierpnia 2005 r. Zgodnie z ustaleniami planu działka ewidencyjna nr 137/68 położona jest w większości w części centralnej i wschodniej w terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonych symbolem planu MJ oraz częściowo w części zachodniej w terenach zieleni parkowej oznaczonych symbolem planu ZP.



---

## 9. WYNIK WYCENY WRAZ Z UZASADNIENIEM

Wartość rynkowa prawa własności do nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą nr GD1G/00203746/7, położonej w Straszynie, gmina Pruszcz Gdański, składającej się z działki ewidencyjnej nr 137/68 o pow. 0,1005 ha, oszacowana według stanu nieruchomości na dzień oględzin, tj. 22.03.2019 r. i w poziomie cen na miesiąc czerwiec 2019 r., wynosi:

WR = 150 000 zł

(słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych)

*Uwaga: Działka nr 137/68 nie posiada zapewnionego prawnie dostępu do drogi publicznej. Po stronie wschodniej działki przebiega droga o nawierzchni gruntowej nieurządzonej (ul. Matejki). Droga oznaczona jest numerem ewidencyjnym 137/102, objęta jest księgą wieczystą nr GD1G/00225769/4. Współwłaścicielem działki nr 137/102 w największym udziale (54/89 części) jest Spółdzielnia Budownictwa Jednorodzinne "DOMBUD" z siedzibą w Gdańsku, łącznie współwłaściciele jest około 100.*

Wartość rynkową działki ewidencyjnej nr 137/68 położonej w Straszynie, gmina Pruszcz Gdański, oszacowano w podejściu porównawczym, metodą korygowania ceny średniej. Oszacowana wartość jednostkowa działki w wysokości 143,53 zł/m<sup>2</sup> mieści się w przedziale cen uzyskiwanych za nieruchomości podobne. Przedmiotowa nieruchomość na tle nieruchomości podobnych cechuje się niekorzystnym położeniem - zlokalizowana jest w północnej części Straszyna, w odległości około 7,5 km od centrum Pruszcza Gdańskiego oraz w odległości około 13,5 km od centrum Gdańska. Bezpośrednie otoczenie nieruchomości cechuje się przeciętnym stopniem zurbanizowania, stanowi je rozwijająca się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz obszary niezabudowane. Dostęp do punktów handlowo-usługowych oraz obiektów użyteczności publicznej jest ograniczony, znajdują się one w dalszej odległości. Dojazd do osiedla jest utrudniony, odbywa się drogami gruntowymi częściowo utwardzonymi płytami betonowymi. Nieruchomość nie posiada zapewnionego prawnie dostępu do drogi publicznej. Nieruchomość posiada przyłączenie do sieci energetycznej (skrzynka elektryczna w narożniku działki), w niedalekiej odległości przebiegają sieci wodociągowa i gazowa. Funkcjonalność nieruchomości jest niekorzystna - działka posiada kształt pięcioboku, obszar działki cechuje się znacznym spadkiem terenu w kierunku południowo-zachodnim. Na dzień oględzin działka nr 137/68 była nieogrodzona, niezagospodarowana, jej obszar porośnięty był w większości roślinnością trawiastą. Wielkość powierzchni gruntu szacowanej nieruchomości jest nieznacznie mniejsza od średniej

zanotowanej w bazie nieruchomości podobnych. Biorąc pod uwagę atrybuty rynkowe przedmiotowej nieruchomości w kontekście cech nieruchomości podobnych, oszacowaną wartość należy uznać za prawidłową i zbliżoną do ceny możliwej do uzyskania w obrocie rynkowym.